Gesetz-Sammlung
für die
Königlichen Preußischen Staaten.

No. 8.

(No. 1513.) Verordnung wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in dem Herzogthum Westphalen, dem Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hückenschen Grund) und den Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg. Vom 31sten März 1834.

Wir Friedrich Wilhelm, von Gottes Gnaden, König von Preußen rc. rc.

haben in dem Patente vom 21sten Juni 1825. wegen Einführung des Allgemeinen Landrechts und der Allgemeinen Gerichtsordnung in das Herzogthum Westphalen, das Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hückenschen Grund) und in die Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg, erklärt, daß Unsere auf das Hypothekenwesen sich beziehenden Gesetze bis zur erfolgten Revision der Hypotheken-Ordnung außer Anwendung bleiben sollen; da jedoch diese Revision für jetzt noch nicht hat vollendet werden können, so verordnen Wir, um den gedachten Ländern die Vortheile eines vollständig gesicherten Realkredits schon jetzt zu Theil werden zu lassen, auf den Antrag Unseres Staatsministeriums, wie folgt:

§. 1.

Einführung der Preußischen Hypothekengesetze.

Die Allgemeine Hypothekenordnung vom 20sten Dezember 1783. und die darauf Bezug habenden spätern gesetzlichen Vorschriften erhalten in den, im Eingange der Verordnung genannten Landestheilen mit dem 1sten Mai 1834. volle Gesetzeskraft unter nachstehenden nähern Bestimmungen.

§. 2.

Hypotheken-Behörden.

Die Bearbeitung des Hypothekenwesens verbleibt den Gerichten, welche zur Zeit damit beauftragt sind.

§. 3.

Worüber das Hypotheken-Buch geführt werden soll.

Nur Grundstücke, nicht aber Gerechtigkeiten, welche für sich bestehen (§. 14. Tit. 1. der Hypothekenordnung), erhalten ein Folium im Hypotheken-Buche. Bei getheiltem Eigenthume wird das Folium für das Nutzungs-Eigenthum, bei Vererbpachtungen für die Erbpachtgerechtigkeit angelegt. Die Rechte des Ober-Eigenthümers und des Erbverpächters werden in der zweiten Rubrik vermerkt.

Ueber die Gegenstände des Bergwerks-Eigenthums, worauf diese Verordnung keine Anwendung leidet, bleiben besondere Bestimmungen vorbehalten.

§. 4.

Pflicht der Hypotheken-Behörde zur Anlegung eines Foliums.

Die Anlegung eines Foliums erfolgt, wenn der Besitzer des Grundstücks ausdrücklich darauf anträgt, oder wenn er nach Maaßgabe Unserer Order vom 31sten Oktober 1831. (Gesetz-Sammlung Seite 251.) von Seiten der Gerichte zur Berichtigung des Besitztitels angehalten werden muß.

§. 5.

Verbindung des Hypothekenbuchs mit dem Kataster.

Den Hypothekenbüchern wird das Kataster zum Grunde gelegt. Die Flurbücher, wovon jedem Untergericht für seinen Bezirk eine Abschrift mitgetheilt werden soll, dienen zur Ausmittelung der in die Hypothekenbücher gehörenden Grundstücke, ihrer Lage und Größe. Ihre Bezeichnung im Kataster und in den Flurbüchern ist bei dem Hypothekenbuche beizubehalten.

§. 6.

Besitzt Jemand mehrere unter verschiedenen Nummern des Flurbuchs aufgeführte, innerhalb desselben Gerichtsbezirks belegene Grundstücke, sie mögen in einer Verbindung mit einander stehen oder nicht, so bleibt es seiner Willkühr überlassen, ob und in welcher Art er ein Folium oder mehrere Folien damit anlegen lassen will.

Insoweit diese Grundstücke aber

1) nicht innerhalb ein und desselben Katastral-Gemeinebezirks liegen,
2) für die in der dritten Rubrik des Hypothekenbuchs einzutragenden Forderungen nicht auf gleiche Weise verpfändet worden sind oder verpfändet werden sollen, oder
3) wenn es das Gericht, sey es um Verwirrung zu vermeiden oder um die Uebersicht zu erleichtern, für zweckmäßig erachtet,

sind für dieselben besondere Folien im Hypothekenbuche anzulegen.

§. 7.

Vorschriften über die erste Berichtigung des Besitztitels.

Jeder Eigenthümer eines Grundstücks, dessen Eintragung in das Hypothekenbuch geschehen soll, ist verpflichtet:

1) seinen Vorbesitzer zu benennen,
2) den Rechtsgrund anzugeben, vermöge dessen das Eigenthum von dem Vorbesitzer auf ihn übergegangen ist;

demzufolge auch

3) alle darauf Bezug habende Dokumente und Beweismittel, in deren Besitz er sich befindet, getreulich vorzulegen, und
4) einen Auszug aus der Grundsteuer-Mutterrolle einzureichen, mit einer Bescheinigung, daß seit der letzten Berichtigung der Mutterrolle keine Besitz-Veränderungen bekannt geworden sind.

§. 8.

Zur Eintragung des Besitztitels auf den Namen des in der Mutterrolle als Steuerpflichtigen vermerkten Besitzers genügt es, wenn derselbe

1) das Grundstück in einer Subhastation erstanden, oder ein Präklusions-Erkenntniß darüber ausgebracht hat (§. 30. Tit. 4. der Hypothekenordnung), oder
2) wenn er durch Dokumente, Zeugen oder Atteste öffentlicher Behörden glaub-

glaubwürdig bescheinigt, daß er das Grundstück seit dem 1sten Dezember 1825., oder überhaupt 10 Jahre lang ununterbrochen besitze.

§. 9.

Bei einem kürzeren Besitzstande (§. 8. No. 2.) muß der Uebergang auf den Besitzer durch einen zur Erwerbung des Eigenthums nach Vorschrift des Allgemeinen Landrechts an sich geeigneten, dem Inhalt und der Form nach rechtsgültigen Titel nachgewiesen, und

entweder

1) dargethan werden, daß der unmittelbare Vorbesitzer selbst schon einen Titel für sich hatte, der nach den damals geltenden Gesetzen an sich zur Erwerbung des Eigenthums geschickt ist (§§. 29. und 30. Tit. 4. der Hypothekenordnung),

oder

2) durch Dokumente, Zeugen oder Atteste öffentlicher Behörden glaubwürdig bescheinigt werden, daß der jetzige und der Vorbesitzer, ihren Besitzstand zusammengerechnet, das Grundstück seit dem 1sten Dezember 1825., oder überhaupt 10 Jahre lang besitzen.

Der Eintragung des Vorbesitzers in das Hypothekenbuch bedarf es nicht.

§. 10.

Wer die Berichtigung des Besitztitels eines in der Mutterrolle auf den Namen eines Andern eingetragenen Grundstücks für sich verlangt, muß sein besseres Recht nachweisen. Der in der Mutterrolle eingetragene Steuerpflichtige wird darüber gehört, und bei entstehendem Widerspruche die Sache zur richterlichen Entscheidung verwiesen.

§. 11.

Aufforderung Aller: a. welche Eigenthums-Ansprüche machen und nicht in der Mutterrolle als Steuerpflichtige eingetragen stehen und b. welchen das Recht zusteht, die Dispositionsbefugniß des Besitzers zu beschränken, sich binnen drei Monaten zu melden.

Da unter den vorstehenden Bedingungen für den in der Mutterrolle eingetragenen Steuerpflichtigen der Besitztitel berichtigt werden soll, so werden alle diejenigen,

welche nicht in der Mutterrolle als Steuerpflichtige eingetragen stehen und dennoch vermeinen, daß ihnen

als Eigenthümern

oder

aus einem Lehnsverhältnisse, einer Substitution, oder sonst einem, die freie Dispositions-Befugniß des Besitzers einschränkenden Rechtsgrunde

Ansprüche zustehen,

hierdurch aufgefordert, solche zeitig bei der Hypothekenbehörde anzumelden.

Es wird denselben hierzu eine Frist von drei Monaten von dem Tage der Gesetzeskraft dieser Verordnung bestimmt.

Nach Ablauf derselben muß der Hypothekenrichter, den Vorschriften der §§. 4. und 8. gemäß, mit der Berichtigung des Besitztitels vorschreiten, und Jeder, der die Anmeldung seiner Real-Ansprüche versäumt, hat es sich selbst beizumessen, wenn bis zur Nachholung seiner Anmeldung der eingetragene Besitzer in allen mit dritten Personen über das Grundstück geschlossenen oder zu schließenden Verhandlungen, nach Vorschrift des Allgemeinen Landrechts Thl. I. Tit. 10. §. 7. u. f., für den wahren Eigenthümer desselben angesehen wird.

§. 12.

Eintragung bisher erworbener Hypotheken- und Realrechte in das neue Hypothekenbuch.

Bei Anlegung des Hypothekenbuchs sollen

a) alle Hypotheken, welche in Folge des im §. 22. des Patents vom 21sten Juni 1825. und Unserer Order vom 4ten Februar 1828. geschehenen Aufrufs bei dem Gericht, in dessen Gerichtssprengel das Grundstück belegen ist, bis dahin angemeldet worden sind,

b) sämmtliche nach §§. 8—11. des Patents vom 21sten Juni 1825. seit dem 1sten Dezember 1825. entstandene Realrechte,

von Amtswegen berücksichtigt werden.

§. 13.

Es ist dabei in nachstehender Art zu verfahren:

1) Bei jeder Besitztitel-Berichtigung muß der Real-Schuldenzustand
   a) durch Vernehmung des Besitzers,
   b) durch Extrakte aus den bisher geführten Registern über die angemeldeten Realrechte und Hypotheken,
   und
   c) durch Einsicht der denselben zum Grunde liegenden Anmeldungen und Dokumente, festgestellt werden.

2) Jeder auf diese Weise ermittelte Realberechtigte oder Hypothekengläubiger ist aufzufordern, die ihm ertheilte Rekognition, mit dem dazu gehörigen Dokument, zur Eintragung in das Hypothekenbuch einzureichen.

Auch Erben, Cessionarien, Pfand-Inhaber und andere Betheiligte erhalten eine solche spezielle Aufforderung, wenn ihr Rechts-Anspruch zu den Grund-Akten angezeigt worden.

§. 14.

Aufforderung der unbekannten Inhaber von Rekognitionen, sich binnen drei Monaten zu melden.

Alle Inhaber von Rekognitionen, welche ihre Rechts-Ansprüche zu den Grund-Akten nicht angezeigt haben, werden aufgefordert, spätestens innerhalb dreier Monate, vom Tage der Gesetzeskraft dieser Verordnung angerechnet, die Anmeldung nachzuholen.

§. 15.

Folgen der Unterlassung.

Wer der ergangenen Aufforderung (§§. 13. und 14.) nicht genügt, behält zwar

a) seine Rechte gegen die Person seines Schuldners oder dessen Erben, und kann sich auch an das ihm verhaftete Grundstück halten, insofern solches noch in den Händen dieses Schuldners oder dessen Erben sich befindet;

er geht aber

b) in Beziehung auf alle übrige Realberechtigte, deren Hypotheken- und andere Real-Ansprüche eingetragen worden, seiner Vorzugsrechte verlustig,

verliert

c) in Beziehung auf jeden dritten, der im redlichen Glauben an die Richtigkeit des Hypothekenbuchs nach der Anlegung des letzteren das Grundstück selbst erworben hat, sein Realrecht,

und haftet endlich

d) für jeden mit dem Dokument späterhin gemachten Mißbrauch, und für jeden hierdurch und aus der Nichtbefolgung der an ihn ergangenen Aufforderung entstehenden Schaden.

§. 16.

§. 16.

Jeder zur Einreichung der ertheilten Rekognition aufgeforderte Realberechtigte ist verpflichtet, auf Erfordern die Grundstücke, auf welchen sein Recht eingetragen werden soll, speziell nach deren Bezeichnung im neuen Flurbuche anzugeben.

Waltet gegen die Identität dieser Grundstücke mit den im Dokument verpfändeten kein Zweifel ob, oder erkennt der Besitzer diese Identität an, so begründet die erhaltene Rekognition einen Anspruch auf die Eintragung des Rechts selbst.

Entstehen Zweifel über die Identität, die sich nicht sofort beseitigen lassen, die Identität aber ist wahrscheinlich, so wird dadurch jedenfalls die Eintragung einer Protestation begründet.

Eine mangelhafte oder vorläufige Rekognition über zwar bescheinigte, aber nicht sofort liquid zu machende Real-Ansprüche begründet ebenfalls einen Anspruch auf die Eintragung einer Protestation zur Erhaltung des Vorrechts.

§. 17.

Prioritäts-Bestimmungen.

Allen vor dem 1sten Dezember 1825. entstandenen, binnen der vorgeschriebenen Frist angemeldeten Realrechten gebührt bei der Eintragung die Priorität vor den später erworbenen; mit Vorbehalt der näheren Bestimmungen ihrer Rangverhältnisse unter sich, welche festzustellen, oder im Fall eines Streites durch richterliche Entscheidung feststellen zu lassen, den Interessenten überlassen bleibt.

Die seit dem 1sten Dezember 1825. entstandenen werden nach der Zeitfolge ihrer Anmeldung eingetragen.

§. 18.

Getilgte Realforderungen.

Realforderungen, die bei einer Subhastation, einem Konkurs- oder Liquidationsprozesse ausgefallen, präkludirt oder durch Zahlung getilgt sind, werden nicht weiter berücksichtigt.

Behauptet der Besitzer, daß das Realrecht auf andere Weise aufgehoben worden, so muß er diese Aufhebung sofort darthun. Kann er dies nicht, so ist die Eintragung der Forderung und zugleich in der Kolonne „Cessionen" die Eintragung des Widerspruchs zu bewirken, sofern derselbe bescheinigt ist.

§. 19.

Vorsichts-Maaßregeln für die Inhaber bereits angemeldeter Titel zu Hypotheken und Realrechten.

Allen Inhabern bereits angemeldeter Titel zu Hypotheken- und Real-Rechten, welche ungewiß darüber sind, ob die von ihnen angemeldeten Titel auch wirklich in die geführten Hypothekenregister aufgenommen worden, und daher besorgen, bei der nach §. 12. u. f. vorzunehmenden Feststellung des Schuldenzustandes unbeachtet zu bleiben, bleibt es überlassen, sich die angelegten Hypothekenregister vorlegen zu lassen, und erforderlichen Falls die Nachtragung in dieselben, oder die Ertheilung vollständiger Rekognitionen anderweit in Antrag zu bringen.

Auch steht es ihnen frei, durch schriftliche Eingaben sich die Berücksichtigung bei der Anlegung des Foliums zu sichern. Es muß jedoch diese Eingabe enthalten:

eine genaue Bezeichnung der verhafteten Grundstücke;

 die

die Namen der gegenwärtigen Besitzer derselben;
die Angabe des Titels und des Datums der frühern Anmeldung;
Endlich muß derselben
eine Abschrift der erhaltenen Rekognition beigefügt werden.

§. 20.

Ausmittelung und Eintragung der älteren, bisher nicht aufgebotenen Real-Lasten.

In dem, §. 11. dieser Verordnung erfolgten Aufruf sind diejenigen Real-Berechtigten nicht mit begriffen, welche aus einem Grundstück gewisse zu bestimmten Zeiten wiederkehrende, nach §. 49. Tit. 1. der Hypothekenordnung in die zweite Rubrik gehörende Hebungen zu beziehen und diese bereits vor dem 1sten Dezember 1825. erworben haben.

Die Vernehmung des Besitzers über seinen Besitztitel ist daher auch auf das Vorhandenseyn solcher beständigen Lasten und Abgaben mit möglichster Sorgfalt zu richten.

Es sind diese Lasten und Abgaben sodann, mit Ausnahme derjenigen, die nach §. 48. Tit. 1. der Hypothekenordnung und §. 58. des Anhanges zum Allgemeinen Landrecht überhaupt keiner Eintragung bedürfen, zur Eintragung zu notiren und der Berechtigte davon in Kenntniß zu setzen.

§. 21.

Wenn der Besitztitel hiernächst berichtigt und das Hypotheken-Folium angelegt worden ist, so ist dies unter wörtlicher Bezeichnung des Grundstücks und des Besitzers, wie solche das Hypothekenbuch enthält, durch einmalige Einrückung in das Amtsblatt der Regierung öffentlich bekannt zu machen, mit dem Bemerken, daß alle Realberechtigte jener Art (§. 20.), welche von der geschehenen Aufzeichnung ihrer Ansprüche nicht besonders benachrichtigt worden sind, sich noch innerhalb dreier Monate bei der Hypothekenbehörde melden müssen.

Wer auch diese Frist verabsäumt, verfällt in dieselben Nachtheile, welche der §. 15. ausspricht.

Die Bekanntmachungen sollen aber nicht einzeln für jedes Grundstück, sondern vierteljährig durch Unser Hofgericht zu Arnsberg erfolgen, welches die Verzeichnisse der einzelnen Gerichte zu sammeln und in ein Haupt-Verzeichniß zusammen zu stellen hat.

§. 22.

Diejenigen älteren Real-Ansprüche, welche vorschriftsmäßig angemeldet worden und deren Richtigkeit durch öffentliche Urkunden oder das Anerkenntniß des Besitzers des verhafteten Grundstücks nachgewiesen ist, werden ihrer Zeitfolge nach in das Hypothekenbuch eingetragen, mit dem ausdrücklichen Vorbehalte der näheren Bestimmung ihrer Rangordnung unter sich.

Ist der Nachweis der Richtigkeit nicht geführt, der Anspruch jedoch einigermaßen bescheinigt, und widerspricht der Besitzer der Eintragung, so kann nur eine Protestation, und es muß dabei zugleich der Widerspruch des Besitzers vermerkt werden.

Die Feststellung der Rangordnung unter denselben erfolgt nach den im §. 17. angegebenen Bestimmungen.

§. 23.

Bei Grundstücken, welche nach dem 1sten Dezember 1825. in einer nothwendigen Subhastation erstanden sind, und worüber nach §. 99. u. f. Tit. 51.

der Prozeßordnung ein Präklusions-Erkenntniß ergangen ist, findet eine Ausmittelung der älteren Reallasten nicht weiter statt.

§. 24.

Von den künftig zu erwerbenden Realrechten.

Wenn für ein Grundstück ein Folium im Hypothekenbuche angelegt ist, so hört in Beziehung auf dasselbe die im §. 13. des Patents vom 21sten Juni 1825. erfolgte Suspension derjenigen Gesetze auf, welche das Daseyn eingerichteter Hypothekenbücher voraussetzen, und es treten die Vorschriften der Hypothekenordnung und der sich darauf beziehenden gesetzlichen Vorschriften in volle Kraft. Insbesondere kann auf ein solches Grundstück ein Realrecht nach Vorschrift Unserer Verordnung vom 16ten Juni 1820. (Gesetz-Sammlung Seite 106.) oder nach §§. 8—12 des Patents vom 21sten Juni 1825. (Gesetz-Sammlung Seite 153.) nicht ferner erworben werden.

§. 25.

In Beziehung auf solche Grundstücke, womit noch kein Folium im Hypothekenbuche angelegt ist, bleibt es dagegen bei den Vorschriften der §§. 8—13. des Patents vom 21sten Juni 1825. und der Verordnung vom 16ten Juni 1820.

Jeder angemeldete Titel muß jedoch für die künftige Eintragung genau aufgezeichnet und in den Dokumenten oder Amteldungen das betreffende Grundstück so bezeichnet werden, wie es im Kataster-Flurbuch aufgeführt ist. In der auszufertigenden Rekognition muß das Grundstück ebenso bezeichnet werden.

§. 26.

Auch denen, welche durch Cession, Verpfändung oder aus einem andern gesetzlichen Grunde in die Rechte des ursprünglichen Realberechtigten getreten sind, steht es in dem Falle des §. 25. frei, ihr Recht bei der betreffenden Hypothekenbehörde anzumelden.

Es ist ihnen ein Attest darüber zu ertheilen.

§. 27.

Allgemeine Bestimmungen.

In allen künftig abzuschließenden Verträgen über Grundstücke, insbesondere in Kauf- und Verpfändungs-Instrumenten, welche vor Gericht oder vor einem Notar aufgenommen werden, ist genau anzugeben, wie die Grundstücke in dem betreffenden Kataster-Flurbuch bezeichnet sind. Ist dies unterblieben, so erfolgt die Ergänzung auf Kosten dessen, dem hierbei ein Versehen zur Last fällt.

Richter und Notare, welche diese Vorschrift vernachlässigen, verfallen außerdem in eine Ordnungsstrafe von 1 bis 5 Rthlrn. für jeden Kontraventionsfall.

§. 28.

Da sich die Führung besonderer Ingrossationsbücher neben den Grund-Akten und Hypothekenbüchern als überflüssig bewiesen hat, so fällt die Führung von Ingrossationsbüchern fort.

§. 29.

Zur Erleichterung der Interessenten bewilligen Wir nicht nur den Verhandlungen, welche zur Eintragung der bisher erworbenen Hypotheken- und Realrechte in dem neu anzulegenden Hypothekenbuche erforderlich seyn werden, die Kosten- und Stempelfreiheit; sondern bestimmen auch, daß von allen denen, welche innerhalb dreier Jahre nach der Gesetzeskraft dieser Verordnung ihre Grund-

Grundstücke im Hypothekenbuche eintragen lassen, außer einem Pauschquantum zur Deckung der baaren Auslagen an Papier, Schreib- und Botengebühren ꝛc., weder Gerichtsgebühren noch Stempel für diese erste Berichtigung ihrer Folien im Hypothekenbuche eingezogen werden sollen.

§. 30.

Vor Ablauf des im §. 21. zur Ausmittelung der Reallasten bestimmten Zeitraums dürfen keine Hypothekenscheine, sondern nur Atteste über die erfolgte Eintragung ertheilt, oder Benachrichtigungen darüber erlassen werden.

Für die Ausführung dieser Verordnung werden die Hypothekenbehörden von Unserem Justizminister mit weiterer Anweisung versehen werden, nach welcher sie sich zu achten haben.

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Berlin, den 31sten März 1834.

(L. S.) Friedrich Wilhelm.

Friedrich Wilhelm, Kronprinz.

Frh. v. Altenstein. v. Schuckmann. Gr. v. Lottum. Gr. v. Bernstorff. Maassen. Frh. v. Brenn. v. Kamptz. Mühler. Ancillon.

Für den Kriegsminister im Allerhöchsten Auftrage.
v. Witzleben.